



居住形態選択行動の分析－理論と実証－

中村, 優太

(Degree)

博士 (経済学)

(Date of Degree)

2015-03-25

(Date of Publication)

2017-03-25

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

甲第6417号

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D1006417>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



論文内容の要旨

氏名 中村優太

学籍番号 101E106E

専攻 経済学

論文題目

居住形態選択行動の分析-理論と実証-

要旨

住宅は衣食住とあるように人々の生存に不可欠な財であり、家計の住宅に対する意思決定は重要である。ひとえに住宅といえ新築・中古、木造・鉄筋、間取り、大きさ、一戸建て・長屋・共同住宅と質の異なる住宅が市場に溢れ、家計はこの点を考慮した上で自身に見合う住宅を選択する。数ある住宅要素の中でも居住形態、すなわち、持つか借りるかは注目すべき要素である。この要素は個人のライフスタイルと密接であり、家計はその時々に応じた居住形態を選択する。ミクロレベルでのこの家計行動はマクロレベルにて持ち家世帯率として観察される。この指標を分析することで雇用情勢、世帯の所得状況、人口流動といったマクロ統計的な視点からその国の現状・課題を把握することが可能となり、政策当局の注目する所である。このように持ち家・賃貸の選択は家計行動に留まらずマクロ経済の理解にもつながる重要な話題であり、経済学的に考察する価値は大きい。本稿では、理論・計量分析を駆使してこの経済現象へと迫る。構成は以下の通りである。

第二章では、ミクロ経済理論に基づき居住形態選択行動を再現する。モデルを構築する際、重要な仮定としてHenderson and Ioannides (1983)らの賃貸の外部性があり、内容としては家主の費用請求態度が家計の持ち家の選択を引き起こす。これは家主と賃借人の間で不完全な賃貸契約が結ばれることで生じる。この契約により家主は住宅維持費の全額請求が不可能となり、一部を直接請求しつつ未回収分を家賃へと織り込む。かたや賃借人は賃貸住宅を過剰に利用し、結果、賃貸費用は持ち家より割高となり家計は必ず持ち家を選択する。賃貸の選択誘因

としては住宅・人的担保からなる借り入れ制約を考える。この制約に直面する時、家計の最適な選択は賃貸である。

賃貸の外部性・借り入れ制約をモデル要素とすることで、家計の持ち家・賃貸の選択行動が再現される。この状況で重要なのは借り入れの上限であり、民間金融機関の与信態度により規定される。担保率が高く見積もられるほど、借り入れに制約される可能性は減り持ち家の購入につながる。では、いかなる場合に与信態度は緩和されるか。本章では金融技術の革新、その一例として住宅ローン証券化商品の登場を挙げる。この種の商品は不良債権化リスクを投資家に転嫁する特徴を持ち、それゆえ民間金融機関は住宅担保率を高めた貸し出しが可能になる。これにより、本来ならば賃貸を選択せざるを得ない家計の持ち家の選択が可能になり、消費者厚生が向上する。

モデルの含意が成立する前提は住宅価格一定、金融技術の革新である。こうした状況は現実経済で観察されるか。調査した所、首都圏の中古マンション市場にて2004年から2005年の期間、価格の安定推移を観察すると共に証券化技術を応用したフラット35の存在を確認した。2004年から2005年の首都圏中古マンション市場にて、この金融商品は住宅金融公庫・支援機構から融資を受けた家計の資金調達内訳にて中心的な位置を占めた。モデルの含意により、これら家計はフラット35の利用により厚生を高めた。

第二章では、家計に焦点を当てミクロ理論分析した。経済には財・サービスを生産する企業、財政・金融政策を実施する政策当局も存在し、これら個別主体の活動の総和がマクロ経済である。個の枠組みを離れ大局的な視座で持ち家・賃貸の選択を見ればどうであろうか。家計レベルで持ち家・賃貸の選択を論じた研究は数あれどもマクロレベルでその行動を見つめたものは数少ない。第三章では、個々の居住形態選択行動が集約された持ち家世帯率に注目する。経済では様々なショックが日々発生しており、こうしたショックに対し家計はどのように反応するか。住宅嗜好ショック・住宅供給ショック・金融緩和ショックと三種類のショックに注目し、それらが持ち家世帯率に及ぼす影響を動学的確率的一般均衡モデル(DSGEモデル)により分析する。本章のDSGEモデルは、住宅市場を取り入れたNeri and Iacoviello (2010)、さらに賃貸市場を取り入れたOrtega, Rubio and Thomas (2011)を参考に構築される。特徴として物価硬直性、住宅担保型借り入れ制約、持ち家・賃貸の選択構造を備える。分析の結果、(1)住宅嗜好ショックに対し賃貸の選択が促進される。(2)住宅技術ショックは当初、賃貸の選択を促進し、時間の経過につれ持ち家の選択を後押しする。(3)金融緩和ショックは持ち家の選択を促進する。この3点が明らかとなった。

第二・三章の分析は理論分析であり、実世界で生じた持ち家・賃貸の選択行動を追ったものではない。あくまで抽象的な経済下で合理的な経済主体の行動を論じたに過ぎない。そのため、個の特殊要因・事情は分析から抜け落ちている。本章では、日本の持ち家世帯率を計量分析しその決定要因を明らかにする。持ち家世帯率はマクロデータであり、説明要因もマクロ変数であることが好ましい。では、いかなる要因を挙げるか。この分野では、マイクロデータを利用した2・離散値型居住形態変数による研究が主流であり、マクロデータを分析した事例はない。そのため、個票データによる研究を参考にしつつ、日本の社会構造にも焦点を当て説明要因を選択した。選択した要因は宅地価格、一人当たり雇用者報酬・所得成長率、都市、高齢化率、人口流出率、産業構造、住宅税制である。都市概念として政令指定都市を採用し、非都市地域で活発な持ち家の相続・贈与の効果を捉える。人口流出率は他都道府県への転出数の県内人口に対する比率であり、短期的な人口流動効果を制御する。産業構造は農林水産業からなる第一次産業の対県内総生産比率、製造・建設・鉱業からなる第二次産業の対県内総生産比率である。住宅税制は不動産取得税、固定資産税、都市計画税に注目し、県内総生産で除すことで経済規模当たりの税額とする。

被説明要因の持ち家世帯率は説明データとの時間整合性により1988年、1993年、1998年、2003年、2008年の5サンプルのみ利用可能である。このサンプル数では信頼に値する推定は得られないため、県別パネルデータを利用することで問題を回避する。時系列方向に5サンプル、横断面方向に47サンプル、計235サンプルが利用可能となる。さらにパネルデータの活用により、固定効果から持ち家世帯率への因果検証も可能となる。果たして「県民性・県固有の文化は持ち家・賃貸の選択に影響を及ぼすか」この点も注目すべき話題で、パネル検定により明らかにする。計量モデルはパラメータに関して線形なモデルであり、頑健性チェックのため3ケースのモデルを考え、各々に対し固定・変量効果推定する。

推計の結果、宅地価格の係数はマイナスで有意、一人当たり雇用者報酬・所得成長率の係数はプラスで有意、都市ダミーの係数はマイナスで非有意、高齢化率の係数はプラスで有意、人口流出率の係数はマイナスで有意、第一次産業比率の係数はプラスで有意、第二次産業比率の係数はプラスで非有意、不動産取得税額・県内総生産比率の係数はマイナスで有意、固定資産税額・県内総生産比率の係数はマイナスで有意、都市計画税額・県内総生産比率の係数はプラスで非有意となった。また、ハウスマン検定の結果、各モデルで固定効果推定が支持され、県民性・県固有の文化は居住形態選択行動に

影響を及ぼす。さらに推計結果と実情を踏まえ日本の持ち家世帯率の今後を予測し、将来的に賃貸世帯が増加するとの結論に至った。予測の際に注目すべき要因は、第一次産業比率、人口流出率、高齢化率、固定資産税額・県内総生産比率であり、いずれも賃貸選択を後押しする。こうした予測と並行に昨今顕在化しつつある問題が空き家の増加である。空き家の放置は景観、衛生、防災等の面で好ましくなく社会厚生を押し下げる。今後の持ち家世帯率の低下、空き家の放置による外部不経済の発生、これらをうまく収める施策は空き屋の賃貸運用であり、効率的な資源配分の達成が期待できる。ただし、日本の借家事情は瀬古・隅田(2011)で指摘されるように、借地借家法の影響により住空間が小さく大世帯に対して満足いくサービスが提供されていない。さらに山崎(2001)が言うように家主・賃借人間で情報格差が存在するなど一筋縄ではない。空き家を賃貸市場に供給するにせよこれら問題の解決が急務である。

第二章から第四章を通じて理論・計量分析により持ち家・賃貸の選択行動へと迫った。第五章ではこれら分析により得られた知見をまとめると共に、本テーマが今後日本経済を語る上でいかに重要か説明する。

指導教員 松林 洋一

中村優太氏学位請求論文審査報告要旨
論文「居住形態選択行動の分析 ー理論と実証ー」

論文内容の要旨

本論文では、家計の居住形態選択（持ち家と賃貸）行動について、理論、計量分析を通じて明らかにしようとするものである。

第1章「研究概要」では、家計の居住形態選択を考察していくことの意義を明らかにするとともに、本分析の展開と、各章の要約を予め整理している。

第2章「金融技術の革新による持ち家選択の促進 ーミクロ理論モデルによる分析ー」では、ミクロ経済理論に基づいて、金融技術の革新による持ち家選択の促進の可能性を考察している。具体的には、Henderson and Loannides (1983)において提示された「賃貸の外部性」という概念に基づいて、家主と買主の間での不完全な賃貸契約が結ばれている状況を特定化している。家計は借入制約に直面している場合、持ち家購入に必要な資金を十分に調達することができず、持ち家から賃貸へと選択行動を変えることになる。このような状況の下で、金融技術革新（例えばフラット35などの住宅ローン証券化商品の開発）により金融機関の貸し出しが緩和された場合、家計は賃貸から持ち家購入へと、居住形態の選択を変化させることが理論的に明らかにされる。

第3章「マクロ構造ショックが居住形態選択行動に及ぼす影響 ー動学的確率的一般均衡モデルによる分析ー」では、持ち家・賃貸の選択と、マクロ諸変数との相互依存関係を、マクロ一般均衡体系において、定量的に分析している。具体的には、持ち家と賃貸の選択を明示的に考慮した家計部門、持ち家・賃貸の住宅を供給する企業部門、および金融政策当局から構成される動学的確率的一般均衡モデル（DSGEモデル）を構築し、いくつかのショックを与えた下で、持ち家率およびマクロ諸変数がどのように変動するのかをシミュレーションしている。ショックとしては、住宅嗜好ショック、住宅供給ショック、金融緩和ショックの3種類を想定している。このようなシミュレーション分析を通じて、以下の3点が明らかとなった。まず第1は、プラスの住宅嗜好ショックを与えることにより、持ち家が、そして後に賃貸の選択が促進されることである。住宅嗜好ショックにより当初は持ち家需要が増加するが、その結果住宅価格が上昇する。そして住宅価格の上昇は借入担保価値を高めることによって、借入制約が緩和されるため、持ち家需要がさらに増加する。しかしやがて住宅価格上昇がピークを迎えると、持ち家に代わって徐々に賃貸保有が増え始める。第2は、プラスの住宅技術ショックは、当初賃貸の選択を促進させるが、時間の経過とともに、持ち家保有を後押しすることになる。これは住宅技術の改善より、住宅価格が低下することによって、当初賃貸契約が増えるが、価格低下がピークを迎えると、やがて賃貸から持ち家へと選択が起こることに起因している。第3は、金融緩和は持ち家保

有を促進させることになる。金融緩和による金利低下は借り入れ能力の拡大を通じて持ち家購入を増加させる。そして持ち家需要の増加による住宅価格上昇は、借入制約の緩和を通じてより一層持ち家保有を増加させることになる。

第4章「居住形態選択行動の実証分析 ー県別パネルデータ分析ー」では、日本の持ち家世帯率の変動要因を計量的に考察している。具体的には、全国都道府県別の持ち家世帯率について、1988年から5年ごとのパネルデータを被説明変数としてセットする。説明変数として、住宅価格、1人当たり雇用者報酬、高齢化率、人口流出率、第一次、第二次産業比率、などが用いられる。主な推定結果は、住宅価格はマイナス、雇用者報酬はプラス、第一産業比率はプラス、不動産取得税額比率はマイナスとなっており、想定される符号条件を概ね満たしている。また固定効果モデルの結果から得られた県別の定数項値の違いを精査することによって、説明変数のみでは捉えきれない各県固有の要因も析出することが可能となった。

第5章「研究のまとめ」では、各章で得られた分析結果を要約するとともに、分析を通じて得られた政策的インプリケーションに敷衍している。とくに昨今増加が懸念されている空き家の存在については、持ち家・賃貸という居住形態選択との関係において、無視できない政策課題である点が指摘されている。

審査結果の要旨

本論文は、家計の居住形態選択（持ち家と賃貸）について、理論、計量分析を通じて、詳細に検討している。本論文の主たる貢献として次の3点が挙げられる。

- (1) 居住形態選択行動は、狭隘な国土と高い人口密度をかかえる我が国において、きわめて重要な経済的課題である。しかし課題の重要性にもかかわらず、理論的、実証的研究の蓄積は豊かなものとは言えない。このような状況において、本論文は同課題に対して、真正面から真摯に取り組んでいる点は高く評価される。
- (2) 持ち家・賃貸の選択行動を理論的に考察している研究は海外においても殆ど存在しない。本論文では、契約理論に基づいて持ち家・賃貸選択の行動パターンを理論的に厳密に解明するとともに、ミクロ的基礎付けを持つマクロ一般均衡体系において精緻なシミュレーション分析を行っており、いくつかの興味深い知見を得ることに成功している。
- (3) 都道府県別の持ち家率の決定要因を、パネルデータを用いて計量的に明らかにすることによって、我が国の居住選択行動の特徴を、マクロ経済環境との関係において析出することに成功している。また従来あまり指摘されることのなかった都道府県別の居住選択行動の相違についても、詳細な考察を行っている。

以上が本論文の主たる貢献であるが、本論文に一層望まれる点は以下の通りである。

- (1) 本論文で構築した動学的確率的一般均衡モデルでは、民間金融機関の存在は明示的

には考慮されていない。同経済主体を取り込むことによって、住宅資金の需給と持ち家・賃貸の選択について、考察の一層の深化ができると考えられる。また政策的見地からも、住宅貸出の調整を通じたマクロ・ブルーデンス政策の有効性について、興味深い知見を提供することが可能となるはずである。

(2) 持ち家率の決定要因を、都道府県別パネルデータを用いて計量的に考察する際には、より精緻な検証が望まれる。本論文では、固定効果モデルにおける定数項値の観察を通じて、各県に固有の制度的、文化的要因を浮き彫りにしようとしている。ただしこのような解釈を行うためには、欠落変数の存在や推定方法についての慎重な検討が不可欠である。

しかしながら、これらの点は論文提出者の今後の研究に待つべき点であり、本論文の意義を損なうものではない。

以上を総合して、下記の審査委員は一致して本論文の提出者が博士(経済学)の学位を授与される資格があるものと判定する。

平成27年3月6日

審査委員 主査 教授 松林 洋一

教授 地主 敏樹

教授 北野 重人